

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

<b>Kommune</b> Københavns Kommune	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 11.08.2016	<b>Afgørelsesdato</b> 31.05.2016	<b>Dato for offentliggørelse</b> 10.12.2015
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 958	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**  
2015-0280723

A-gade xxxx, 0000 København K

Lejens størrelse

I brev af 3. december 2015 har Lejernes LO Hovedstaden for lejer, X, bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 106, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c, idet der er tale om en udlejet ejerlejlighed i en ejendom opført i 1975.

Udlejer, Y, er hørt i sagen i brev af 15. december 2015.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 12. april 2016 og har på et efterfølgende møde truffet følgende

#### **Afgørelse:**

Nævnet har besluttet at nedsætte lejen således: (*Dissens*).

For perioden 20. december 2014 til 1. januar 2015 nedsættes den årlige leje fra 114.461,54 kr. (eksklusive forbrug) til 67.200 kr. (eksklusive forbrug).

For perioden 2. januar 2015 til 31. maj 2015 nedsættes lejen fra 102.540 kr. årligt (eksklusive forbrug) til 67.200 kr. (eksklusive forbrug).

For perioden 1. juni 2015 til 30. september 2015 nedsættes lejen fra 78.540 kr. årligt (eksklusive forbrug) til 67.200 kr. (eksklusive forbrug).

Den godkendte leje svarer til 1.400 pr. m<sup>2</sup> årligt, og er fastsat eksklusive udgifter til varme, el, YouSee-tjenester og husholdningsartikler, men inklusive udgifter til vand.

Udover lejen skal der endvidere betales for brug af vaskeri.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 20. december 2014. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

./. Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag.

Tilbagebetaling af for meget betalt leje og renter senere end den 1. august 2016 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Nævnet har besluttet, at udlejer ikke skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

### **Baggrund:**

Sagen vedrører 3 på hinanden følgende lejeperioder:

Fra 20. december 2014 til 1. januar 2015.

Fra 2. januar 2015 til 31. maj 2015.

Fra 1. juni 2015 til 30. september 2015.

Lejemålet er ophørt den 30. september 2015.

Efter lejekontrakten og BBR er lejemålets bruttoetageareal 48 m<sup>2</sup>.

Efter lejekontrakten er den månedlige leje for perioden 2. januar 2015 til 31. maj 2015 fastsat til 10.000 kr., svarende til en årlig leje på 120.000 kr. Lejen er fastsat inklusive udgifter til varme, vand, el og wifi. Udover lejen betales 100 kr. månedligt for vask i fællesvaskeri.

Ifølge den medsendte korrespondance mellem lejer og udlejer er der for perioden 20. december 2014 til den 2. januar 2015 betalt 4.000 kr. i leje inklusive forbrug. Hertil kommer 100 kr. for vask i fællesvaskeri.

For perioden 1. juni 2015 til 30. september 2015 var den månedlige leje 8.000 kr., svarende til 96.000 kr. årligt. Lejen var igen fastsat inklusive udgifter til varme, vand, el og wifi. Udover lejen er der betalt 100 kr. månedligt for vask i fællesvaskeri.

Ifølge lejekontraktens § 8 har udlejer haft den indvendige vedligeholdelsespligt.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at lejemålet skal afleveres i samme stand som ved indflytningen.

Nævnet har modtaget partsindlæg af 3. december 2015 og 26. januar 2016 fra lejerforeningen og af 4. januar 2016 og 6. april 2016 fra udlejer.

Udlejer har oplyst, at lejemålet var fuldt møbleret og inklusive alt nødvendigt udstyr (sengetøj, linned, håndklæder, rengøringsartikler og udstyr, service, alt udstyr til madlavning samt forbrug af dagligdags fornødenheder som toiletpapir, køkkenruller, el-pærer, opvasketabs m.m.).

Udlejer har også henvist til, at lejer havde adgang til en stor fælles tagterrasse samt brug af udlejers kælderrum.

Udlejer har endvidere oplyst, at det gennemsnitlige månedlige forbrug af varme, el, YouSee-tjenester og husholdningsartikler var på 1.455 kr.

Endelig har udlejer afvist, at perioden 20. december 2014 til den 2. januar 2015 kan indgå som en del af sagen, da der var tale om korttidsleje i forbindelse med en højtid.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. På besigtigelsen var udlejer repræsenteret.

Nævnet konstaterede, at lejemålet har termoruder og opvarmes med fjernvarme.

Der er et nyere moderniseret køkken med hvide elementer, stenbordplade og spiseplads. Køkkenet er udstyret med nedfældet kogeplade, indbygget ovn, emhætte, indbygget opvaskemaskine og køle-/fryseskab.

Badeværelset er også nyere moderniseret med små klinker på gulvet og hvidmalede vægge. Badeværelset er udstyret med toilet, håndvask, indbygget spejl og bruseniche.

Lejligheden har nyere el-installationer og indbyggede skabe i entréen.

Endvidere har ejendommen elevator, fællesvaskeri og fælles tagterrasse med grill, havemøbler og toiletforhold.

### **Begrundelse og lovgrundlag:**

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje.

Udlejers egne omkostninger vedrørende ejerlejligheden er uden betydning for lejefastsættelsen.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnets flertal af den opfattelse, at lejen væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnsflertallet har besluttet at godkende en årlig leje på 1.400 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilken leje efter nævnens flertallets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Et medlem stemte for at godkende en lavere leje.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Udover den godkendte leje skal betales bidrag til varme, el, YouSee-tjenester og husholdningsartikler. Udgifter til varme og el kan ikke indeholdes i lejen, jf. lejelovens §§ 36, stk. 1 og 45 d, stk. 2.

Lejer skal endvidere betale for vask i fællesvaskeri.

Da der ikke er individuelle vandmålere i ejendommen, er lejen er fastsat inklusive udgifter til vand, jf. lejelovens § 40, stk. 2 modsætningsvist.

Udlejer skal aflægge el- og varmeregnskab overfor lejer, jf. bestemmelserne i lejelovens kapitel VII.

Lejenedsættelsen har virkning fra 20. december 2014, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer, inden et år efter at lejen skulle betales første gang.

Nævnet har besluttet, at udlejer ikke skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

### **Klagevejledning:**

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til [husleje@kff.kk.dk](mailto:husleje@kff.kk.dk) eller afleveres i Nyropsgade 7, 1602 København V.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 161 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

Beløbet tilbagebetales ikke, selv om ankenævnet giver klageren medhold.

xxx

formand